



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2022-09-26
Stockholm

Mål nr
P 6023-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-29 i mål nr P 1627-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Meca Services AB, 556898-1475

Ombud: Advokat M N

Motpart

Byggnadsnämnden i Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund

SAKEN

Rivningslov på fastigheten X i Lunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut den 10 december 2020, § 244, dnr BN 2020/0392, i den del som avser rivningslov och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt behandling i enlighet med vad som anges i domskälen.

Dok.Id 1815102

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Meca Services AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja rivningslov i efterhand.

Byggnadsnämnden i Lunds kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Meca Services AB (bolaget) har hänvisat till vad som tidigare framförts och lagt till i huvudsak följande.

Vid en jämförelse mellan en flygbild med de rivna byggnaderna utritade och ett utdrag från en bykarta över ”kyrkojord” som upprättats 1913 framgår att det finns få likheter mellan hur byggnaderna såg ut 1913 och hur de såg ut strax före rivning. Det kan också konstateras att grannfastigheten Y var obebyggd 1913. Påståendet att det område av bykärnan som ingår i detaljplanen är en fryst rest av en äldre bykärna från första delen av 1800-talet stämmer således inte. Planområdet har genomgått stora förändringar under andra halvan av 1900-talet då merparten av byggnaderna i området har uppförts och inte under 1800-talets förra hälft. En icke ringa del av byggnaderna är t.o.m. uppförda efter det att detaljplanen antogs 1995. Som framgår av ingivna bilder från närområdet är bebyggelsen synnerligen heterogen. Den utredning om byns kulturhistoria som det hänvisas till i både detaljplanen och i byggnadsnämndens beslut är länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Där står följande om Torna Hällestad.

Vid Torna Hällestad finns ett system med rullstensåsar, vilket ger ett kuperat landskap. Den äldre bebyggelsen i Hällestad är samlad utmed den slingrande bygatan. Gatuhuset, varav de äldre med putsfasad, dominerar bybilden. Den högt belägna kyrkan anlades under tidig medeltid. I dess östra yttermur är inmurat tre runstenar från vikingatid. På central plats i byn i närheten av kyrkan finns den gamla byastenen, Stämmestenen, bevarad. I samband med att järnvägen tillkom på 1910-talet bebyggdes området vid stationen nordväst om den gamla bykärnan. I norra delen finns ett mejeri bevarat. I Torna Hällestad finns också två skolor från mitten av 1800-talet respektive tiden kring 1900.

Om ett beslut att avslå en ansökan om rivningslov hänvisar till kulturmiljön måste det finnas en kulturmiljöutredning som beskriver de värden som det allmänna förlorar om byggnaden rivs. Det enda som finns är ett utlåtande från stadsantikvarien och en hänvisning till länsstyrelsens kulturmiljöprogram. I detaljplanen pekades visserligen området ut som en värdefull miljö och att ”särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär”. Men samtidigt gavs det omfattande byggrätter även i områdets äldre delar. Detta kan bara tolkas som att det inte var byggnaderna i sig som var det intressanta utan byggnadernas placering och helhetsintrycket. Byggnadernas placering löser man i planen genom en förhållandevis omfattande prickmarkering mot gatan och gestaltningen löses genom en begränsning av byggnads höjd, bredd och takvinkel. Det finns inte tillräckligt underlag som visar att det allmänna intresset av att bevara byggnaderna är större än det enskilda intresset av att få riva en nedgången byggnad. Trots att kommunen vid antagande av detaljplanen hade kännedom om länsstyrelsens kulturmiljöprogram skapades det på fastigheten en icke oansenlig byggrätt utöver de befintliga byggnaderna. Om avsikten i planen var att bevara området oförändrat är inte bara frånvaron av rivningsförbud förvånande utan även den tillskapade byggrätten.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Det som har varit avgörande för byggnadsnämndens beslut är att hela planområdet i Torna-Hällestad utgör värdefull miljö. Byggnaderna på den aktuella fastigheten var en del i den värdefulla bymiljön. De särskilda värdena är väl beskrivna av planförfattarna och av stadsantikvarien inför byggnadsnämndens beslut. Även om byggnaderna skulle ha varit förfallna eller haft ett eftersatt underhåll och en ombyggnad eller renovering skulle ha blivit kostsam kan det inte vara ett skäl att bevilja rivningslovet i efterhand.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om rivningslov, som sökts i efterhand, ska beviljas för rivning av ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Enligt 9 kap. 34 § 2 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska rivningslov ges för en byggnad eller byggnadsdel som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen enligt vad som anges i 2 kap. 1 § PBL.

I förarbetena till bestämmelsen om rivningslov avseende bevarandevärda byggnader (se prop. 1985/86:1 s. 289 f.) anges att bestämmelsen inte bara bör omfatta sådana byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och som därför specialregleras i 8 kap. 13 § PBL (förbud mot förvanskning), utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det material som tas fram av de kulturminnesvårdande myndigheterna kan tjäna till god ledning för kommunerna. Med miljömässigt värdefull bebyggelse avses inte bara byggnader som i sig är värda att bevara. Det rivningshotade huset kan t.ex. ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde, där bortfallet av ett hus skulle medföra stor skada på stadsbilden. En skyddsvärd miljö kan också utgöras av t.ex. en stadsdel med väl sammanhållen och tilltalande bebyggelse eller med andra påtagliga trevnadsvärden i den yttre miljön. Byggnadsnämnden bör i varje enskilt ärende om rivningslov ha möjlighet att vägra rivning, om nämnden – på grundval av de inventeringar och det underlagsmaterial i övrigt som står till förfogande – bedömer att byggnaden är värd att bevara för framtiden.

Av praxis följer att nämnden har ett ansvar för att ta fram en tillräcklig utredning som visar att det finns ett allmänt intresse av att bevara en viss byggnad om nämnden avslår ansökan om rivningslov på den grunden (se t.ex. rättsfallet MÖD 2017:38 och Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 16 februari 2018 i mål nr P 6099-17, den 27 februari 2017 i mål nr P 6600-16 och den 10 november 2016 i mål nr P 10646-15).

I detta fall har de aktuella byggnaderna rivits och det saknas en närmare beskrivning av dem. Det innebär bland annat att nämndens möjlighet att utreda frågan om byggnadernas kulturhistoriska värde kraftigt har försämrats. Möjligheten att inkomma med

utredning som rör skyddsvärdet hos bebyggelsen i området i övrigt har dock funnits kvar.

Nämnden har framhållit att fastigheten omfattas av en generell skyddsbestämmelse i detaljplanen (som fick laga kraft den 9 november 1995) där det anges att hela planområdet utgörs av värdefull miljö och att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär. I planbeskrivningen anges bland annat följande. Torna Hällestad belyser den skånska bymiljön sådan den kom att gestalta sig efter skiftet under 1800-talets förra hälft. Det äldre slingrande gatumönstret, byggnadernas placering i nära anslutning till gaturummet samt kyrkan utgör viktiga komponenter i bymiljön. Befintlig bebyggelse präglas av enkelhet, men är utformad med stor variation beträffande såväl storlek och placering som material och färgsättning. Fasader i vit puts och rött tegel samt tak av eternit och rött tegel dominerar.

Stadsantikvariern har i sitt yttrande hos nämnden angett att en rivning är olämplig med hänsyn till kulturvärdena i miljön och uppgett bland annat följande. Byn är av medeltida ursprung och bebyggelsen har omgett kyrkan sedan dess, men har under årens lopp förändrats. Det saknas detaljerad kännedom om den nu aktuella huvudbyggnaden, men det förefaller ha varit ett äldre gatuhus som uppförts under 1800-talet, med putsade vita fasader, sadeltak, traditionellt placerade fönster och en tillbyggd farstu på gatusidan. I stadsantikvarierns yttrande finns två bilder på de aktuella byggnaderna.

Bolaget har å sin sida anfört att mäklaren vid försäljningen av fastigheten uppgav att huvudbyggnaden var uppförd 1928 och har även inkommit med bland annat en flygbild där de numera rivna byggnaderna fortfarande finns kvar och en bykarta från 1913 som visar att de byggnader som revs hade en annan utformning och placering på fastigheten än vad som framgår av 1913 års bykarta. Bolaget har också lämnat in ett antal bilder från Google Earth (streetview) för att visa att det aktuella området inte utgörs av äldre vitkalkade gatuhus, utan snarare av en heterogen bebyggelse.

Nämnden har inte närmare bemött bolagets uppgifter i denna del och inte heller kommit in med någon kompletterande utredning kring bevarandevärdet avseende hela bebyggelsen runt bykärnan.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Det står klart att fastigheten ligger i den historiska bykärnan och att miljön, invid kyrkan, är kulturhistoriskt värdefull. Något närmare skyddsbehov för de nu aktuella byggnaderna har emellertid inte framkommit. Det är t.ex. oklart när de aktuella byggnaderna uppfördes och vilken betydelse de hade i den bymiljö som beskrivs i planbeskrivningen. Av den utredning som bolaget presenterat i målet framgår vidare att såväl byggnadernas utformning som placering i vart fall inte överensstämmer med den bykarta som upprättades år 1913. Det ligger därför nära till hands att anta att byggnationen på fastigheten har förändrats sedan dess. De bilder som bolaget har lämnat in visar att det också finns en varierad bebyggelse i närområdet. Det har inte heller framkommit att nämnden tagit ut en förhöjd byggsanktionsavgift med anledning av byggnadernas bevarandevärde i detta fall.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning synes det nu aktuella kulturhistoriska intresset i huvudsak kunna tas tillvara genom att det ställs tydliga krav på anpassning till kulturmiljön i samband med att bygglov för en eventuellt ny bebyggelse på fastigheten prövas. Vid den bedömningen har Mark- och miljööverdomstolen särskilt beaktat att det aktuella planområdet, före antagandet av detaljplanen, var att betrakta som ett utbyggnadsområde i kommunens översiktsplan och att det i planbeskrivningen bland annat anges att nya byggnader ska anpassas väl till Torna Hällestads värdefulla bymiljö genom sin placering och utformning. Denna målsättning konkretiseras även i planbestämmelser bland annat om maximal husbredd och taklutning. För den aktuella fastigheten anger detaljplanen en högre exploatering och en annan placering jämfört med den rivna bebyggelsen, vilket planförfattaren får anses ha bedömt vara förenligt med en anpassning till den värdefulla bymiljön.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det, mot bakgrund av den utredning som bolaget har presenterat, inte framkommit tillräckliga skäl att neka rivningslov enligt 9 kap. 34 § 2 PBL. Ansökan om rivningslov, som gjorts i efterhand, ska istället beviljas. Det ankommer på nämnden att bevilja rivningslovet och föreskriva

eventuella villkor i samband med det. Ärendet ska därför återförvisas till nämnden för fortsatt behandling.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Petra Bergman, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-04-29
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1627-21

PARTER

Klagande

Meca Services AB

Ombud: Advokat M N

Motpart

Byggnadsnämnden i Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 19 februari 2021 i ärende nr 403-320-2021, se bilaga 1

SAKEN

Rivningslov på fastigheten X, Lunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN

Meca Services AB yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut och beviljar rivningslov i efterhand i enlighet med ansökan. Bolaget hänvisar till tidigare yttrande till länsstyrelsen, med följande tillägg. Bolaget gjorde fel när huset revs utan rivningslov. Man hade ingen indikation på att myndigheter skulle ha något emot rivningen och det fanns ingen ond avsikt bakom beslutet; det var ett misstag som grundade sig på okunskap. Genom den sanktionsavgift som har påförts anser bolaget att det har sonat sitt ”brott”. Avslagsbesluten upplevs som en bestraffningsåtgärd, mer än materiellt korrekta beslut. Byggnadsnämnden skriver exempelvis uttryckligen att beslutet är preventivt, dvs. syftar till att hindra andra från att göra samma sak. Länsstyrelsen å sin sida tillämpar en omvänd bevisbörda där det presumeras att byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och att bolaget måste visa på motsatsen. Det finns inget stöd i plan- och bygglagen, PBL, för att göra de avvägningar eller bevisvärderingar som kommunen och länsstyrelsen gör. Därtill bygger besluten på felaktiga förutsättningar.

Det stämmer inte att byggnaderna är från 1800-talet och att de utgjorde en del av en äldre bymiljö. Det finns få likheter mellan hur byggnaderna såg ut år 1913 och strax före rivning. Det kan konstateras att granntomten, Y, var obebyggd år 1913. Påståendet om att det område av bykärnan som ingår i detaljplanen är en fryst rest av en äldre bykärna från första delen av 1800-talet, och att gatubilden nu jämfört med på 1800-talet har några större likheter, stämmer således inte. Vid en jämförelse kan tydligt konstateras att den absoluta majoriteten av byggnaderna i området är uppförda efter år 1913, varav en förhållandevis stor andel under andra halvan av 1900-talet. En icke ringa del av byggnaderna är till och med uppförda efter detaljplanen som antogs år 1995. När bolaget köpte fastigheten fick man beskedet att byggnaderna uppfördes år 1928, vilket förefaller vara korrekt. Mäklarinformationen är den enda dokumentation om byggnadernas ålder som finns.

Om en byggnadsnämnd vill hindra en enskild att riva en byggnad och utnyttja en byggrätt i en detaljplan krävs enligt praxis och doktrin att beslutet är väl underbyggt.

I ärendet finns ingen kulturmiljöutredning som beskriver de värden som det allmänna förlorar om byggnaden rivs. Det enda som finns är ett utlåtande från stadsantikvarien. Inget har gjorts för att dokumentera kulturmiljön efter detaljplanens tillkomst år 1995. I detaljplanen pekades visserligen området ut som en värdefull miljö och att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär. Samtidigt gavs omfattande byggrätter även i områdets äldre delar. Detta kan bara tolkas som att det inte var byggnaderna i sig som var intressanta, utan deras placering och helhetsintrycket. I likhet med vad som anförts av kommunens bygglovschef anser bolaget att områdets karaktär kan bevaras inom ramen för en framtida bygglovsprövning. – Till överklagandet har bifogats flygbilder och kartor.

DOMSKÄL

Det är ostridigt att rivningen av byggnaderna på den i målet aktuella fastigheten X i Lunds kommun har skett utan föregående ansökan om rivningslov eller kontakt med byggnadsnämnden. Frågan i målet är om det finns hinder mot att bevilja rivningslov i efterhand. Av avgörande betydelse för denna bedömning är bestämmelsen i 9 kap. 34 § PBL, som anger bland annat att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde (p 2). Vid prövning av frågor enligt lagen ska enligt 2 kap. 1 § hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I förarbetena till bestämmelsen om rivningslov och i praxis anges att bestämmelsen inte bara bör omfatta sådana byggnader som är särskilt värdefulla och som därför specialregleras i 8 kap. 13 § PBL (förbud mot förvanskning) utan även byggnader som inte har detta kvalificerade värde från bevarandesynpunkt. Lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Det material som tas fram av de kulturminnesvårdande myndigheterna kan tjäna till god ledning för kommunerna. Med miljömässigt värdefull bebyggelse avses inte bara byggnader som i sig är värdefulla (jfr. prop. 1985/86:1 s. 289 f och MÖD 2017:38).

Mark- och miljödomstolen kan inte av förarbeten eller praxis utläsa att en tillämpning av bestämmelsen i 9 kap. 34 § 2 PBL förutsätter att det finns en särskild kulturmiljöutredning som har en viss utformning utan det avgörande är om det underlag som finns i ärendet är tillräckligt för att kunna bedöma om en viss byggnad utgör sådan kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som avses i bestämmelsen. De bakomliggande skälen till att en enskild har rivit en viss byggnad påverkar inte heller den aktuella bedömningen i någon riktning.

Som framgår av praxis ska lokala överväganden tillmätas den största betydelsen. Sådan utredning kan exempelvis utgöras av planbeskrivningar eller yttrande från kulturvårdande myndigheter med särskild kunskap och kännedom om de lokala förhållandena.

I det aktuella fallet kan domstolen konstatera att i gällande detaljplan anges att hela planområdet utgör värdefull miljö och att särskild hänsyn ska tas till områdets karaktär. I planbeskrivningen anges bland annat att Torna Hällestad belyser den skånska bymiljön sådan den kom att gestalta sig efter skiftet under 1800-talets förra hälft och att det äldre slingrande gatumönstret, byggnadernas placering i nära anslutning till gaturummet och kyrkan, utgör viktiga komponenter i bymiljön. I yttrande från stadsantikvariern anförs bland annat att miljön är kulturhistoriskt värdefull och ligger i den gamla bykärnan invid kyrkan. Miljön ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram som särskilt värdefull kulturmiljö och i Lunds kommuns översiktsplan som kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsantikvariern gör bedömningen att kulturvärdena i miljön är sådana att en rivning av byggnaderna är olämplig med hänvisning till PBL 9 kap. 34 § PBL.

Mark- och miljödomstolen noterar att i stadsantikvarierns yttrande anges visserligen att det saknas detaljerad kännedom om den aktuella byggnaden som fanns på X, men att den förefaller att ha varit ett äldre gatuhus som uppförts under 1800-talet. Med hänsyn till vad som framgår av den utredning i form av kartmaterial som klaganden har hänvisat till anser domstolen att det kan finnas anledning att ifrågasätta uppgifterna om att byggnaden har uppförts på 1800-talet. Enligt domstolens

uppfattning utesluter detta emellertid inte att byggnaden saknar ett bevarandevärde för kulturmiljön i området på det sätt som kommer till uttryck i stadsantikvariens yttrande (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 6600-16); som framhållits i förarbetena avses med miljömässigt värdefull bebyggelse inte bara byggnader som i sig är värdefulla. Vad gäller den aktuella fastigheten ger utredningen stöd för att byggnaden i vart fall var uppförd år 1928, och det saknas omständigheter som motsäger att byggnaden var uppförd med putsade vita fasader med sadeltak och traditionellt placerade fönster, som ingått som en del i karaktären invid kyrkan i byn. Byggnadens utformning, placering och visuella framtoning i den kulturhistoriska miljön som präglar området talar enligt domstolens bedömning därför tydligt för ett sådant bevarandevärde som avses i 9 kap. 34 § 2 PBL. Att kommunen i den aktuella detaljplanen har valt att inte behäfta byggnaderna med rivningsförbud och inte heller med skyddsbestämmelser – dvs. att skyddet i detaljplanen i första hand synes avse kulturmiljön som helhet och inte byggnaderna i sig – motsäger enligt domstolen inte en sådan bedömning.

Vid en sammantagen bedömning av dessa omständigheter anser mark- och miljödomstolen att de rivna byggnaderna har haft ett sådant bevarandevärde som avses i 9 kap. 34 § 2 PBL. Det har inte kommit fram att det finns något enskilt intresse som överväger det allmänna intresset av att bevara byggnaderna som en del av kulturmiljön i området. Intresset av att riva byggnaden och utnyttja den byggrätt som finns i detaljplanen kan enligt mark- och miljödomstolens mening inte ensamt ges sådan tyngd att rivningslov – trots bevarandevärdet – ändå ska beviljas (jfr sistnämnda avgörande från Mark- och miljööverdomstolen). Domstolen anser därmed att det har funnits fog för att vägra rivningslov för de aktuella byggnaderna. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 20 maj 2021.

Alexander Warnolf

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Alexander Warnolf, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson.